

# Exposé

## Wohnung in Rödental

**Attraktive schnucklige 2,5-Zi.-Wohnung in ruhiger grüner  
Wohnlage von Rödental-Oeslau**



Objekt-Nr. OM-417837

### Wohnung

Vermietung: **495 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michael Lang

96472 Rödental  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1662	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	64,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	230 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Fakten kurz:

96472 Bayern - Rödental

Immobilienart: Wohnung

Wohnfläche: ca. 64 m<sup>2</sup>

Geschoss: 1. OG

Zimmer: Wohnküche, Wohnzimmer/Schlafzimmer, Schlafzimmer, Bad, Flur, Abstellraum

Badezimmer: 1

Garten-Mitnutzung

Verfügbar ab: 01.02.2026

Kaltmiete: 485,00 Euro

Nebenkosten mit Heizung und Warmwasser: 230,00 Euro

Stellplatz Hof: 30 Euro

Warmmiete: 745,00 Euro

Wohnfläche: 64,00 m<sup>2</sup>

Kaution: 1.200,00 €

Zimmer: 2,5 Zimmer

Die Wohnung:

2,5-Zimmer-Wohnung, Küche, Bad mit WC, Abstellflächen

Gartenmitbenutzung

frei ab 01.02.2026

Bad mit Wanne

Einbauküche mit Dunstabzugshaube

Weitere Räume: Kelleranteil

1. Geschoss

## Ausstattung

Objektbeschreibung - Ausstattung

Die Wohnung ist hell und großzügig. Hier lässt es sich gut leben.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Fünf-Familienhauses in angenehm ruhiger und grüner Wohnlage.

Sie bietet 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Folgende Räume sind Bestandteil der Wohnung:

\* Wohn-Essküche über 30 qm, mit Einbau-Küche

- \* Zimmer 2 geeignet als Arbeits-/Kinder-/Schlafzimmer
- \* Zimmer 3 geeignet als Arbeits-/Kinder-/Schlafzimmer
- \* Bad mit Waschmaschinenanschluss
- \* Flur

Die Einbauküche gehört zur Wohnung.

Schönes Bad ist vorhanden, dort kann man auch eine Waschmaschine aufstellen.

Die Wohnung wird mit einer Zentralheizung im Keller geheizt.

Zustand: gepflegt

Die Ausstattung ist gut.

Anschlüsse: DSL-Anschluss vorhanden

Städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung

Es steht ein eigenes großzügiges Kellerabteil zur Verfügung.

Fahrräder können im Keller mit leichtem Zugang abgestellt werden.

Die monatliche Nebenkosten-Vorauszahlung für 2 Personen beträgt mit Heizung und Warmwasser 230,00 EUR.

Die Wohnung ist ab 01.02.2026 beziehbar.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## **Sonstiges**

Kontaktaufnahme:

Besichtigung wird voraussichtlich am Samstag, den 17.01.2026 oder Sonntag, den 18.01.2026 für eine Vermietung stattfinden.

Die Räumlichkeiten werden privat vermittelt und vermietet.

Bitte schreiben Sie uns per E-Mail. Wir melden uns dann zeitnah. Wir

freuen uns auf Ihr/Dein Interesse.

## **Lage**

Die Wohnung liegt in Rödental, in einer idyllisch ruhigen und gepflegten Wohngegend im Stadtteil Oeslau: Langer Rain. In der Nähe sind in wenigen Minuten alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichbar:

Einkaufsmöglichkeiten

Ärzte

Apotheken

Post

Banken

Schwimmbad

3 Hauptschulen

Kindergärten

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer oder 2. Schlafzimme



# Exposé - Galerie



Haus im Langen Rain



Garten



# Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



# Exposé - Galerie



Flur



Flur, Bild 2

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Stellplatz im Hof

# Exposé - Grundrisse

